



A qui incombe le changement de climatisation : preneur ou bailleur ?

Par **Covolen**, le **01/10/2022** à **14:54**

J'ai loué un local commercial il y a 2 ans, à une société et une des 3 climatisations n'est pas en panne mais ne marche plus bien et non réparable car elle possède un gaz ancien interdit de nos jours. Le changement de cette clim représente 5,2 mois de loyer.

Le locataire demande à ce que je change cette climatisation, certes vetuste..

Le contrat stipule :

"Le Preneur déclare bien connaître le Local et l'avoir vu et visité, et l'accepter sans qu'il soit nécessaire de le désigner plus précisément. Le Preneur déclare ainsi accepter dans l'état où ils se trouvent le Local et ses dépendances.

I-b Équipements principaux :

- chaudière au gaz et radiateurs dans toutes les pièces,
- poêle à granules télécommandable et programmable par wifi
- système de climatisation dans toutes pièces principales du local

..

Le Preneur ne sera toutefois pas tenu de rembourser les charges afférentes aux honoraires de gestion de l'immeuble, aux travaux relevant de la vétusté, aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et des frais de ravalement.

...

ETAT DES BIENS LOUES : Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du Bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil. Il fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures. Le Preneur, qui s'y oblige, s'engage en ce cas à en supporter seul toutes les conséquences à ne prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du Bailleur, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil."

Quelle réponse donner à ce locataire qui par ailleurs ne paye pas à temps sans au moins une relance par mois ?

merci d'avance.

Par **Pierrepauljean**, le **01/10/2022** à **15:29**

bonjour

il semblerait que le problème relève de la vétusté

peut être serait il utile de faire établir un devis pour un changement complet du système de climatisation et de vérifier les aides envisageables

quelle est la surface des locaux ?

comment un appareil de climation peut il représenter plus de 5 fois le montant du loyer?

Par **Covolen**, le **01/10/2022** à **16:09**

le local fait une centaine de m² sur deux niveaux. Effectivement le 1er fournisseur a sans doute un peu appuyé sur la craie avec son devis, je vais en faire faire d'autres, les aides pour les sociétés ? oubliez....

Mais pour répondre à la question : d'après les termes du contrat et de la situation : à qui incombe le changement ?

Par **Cousinnestor**, le **01/10/2022** à **16:23**

Hello !

ERREUR !

A+

Par **yapasdequoi**, le **01/10/2022** à **16:27**

Bonjour,

C'est un **bail commercial**. Donc le contrat fait office de loi entre les parties.

Le Preneur a bien signé ce bail et donc ne peut rien exiger "sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil". Donc cette climatisation est à sa charge.

[quote]

Article 606

Version en vigueur depuis le 09 février 1804

Création Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804

Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

[/quote]